

STADTGEMEINDE ST. VALENTIN BEBAUUNGSPLAN

Stand: 18. Änderung (Beschluss: 13. Dezember 2022)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

[...]

§ 2 Mindestgröße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß von neuen Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf:
1. in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise 500 m²
 2. in der geschlossenen Bebauungsweise 200 m² nicht unterschreiten.
- (2) Bei der Bauplatzbeschaffung ist darauf zu achten, dass die Breite der Grundstücke entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bebauungsweise 16 m nicht unterschreitet. Ausgenommen sind Fahnenparzellen.

§ 3 Harmonische Gestaltung der Bauwerke

- (1) Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen werden kann.
- (2) Im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise sind an der Grundgrenze blockweise zusammengefasste Gebäudegruppen in einer harmonischen Struktur zueinander zu errichten und die Gebäudehöhen sind dementsprechend abzustimmen.

§ 4 Einfriedungen

- (1) In der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Tormauern bis zu 4 m Höhe errichtet werden.
- (2) Einfriedungen und Gartenmauern an Grundstücksgrenzen dürfen bis zu einer max. Höhe von 2 m errichtet werden, wobei aber bei Ausfahrten und Kreuzungen die Mauer nur möglich ist, wenn diese abgeschrägt (mind. 30 Grad) und nicht im rechten Winkel errichtet wird (Sicherstellung einer ausreichenden Sichtbeziehung zur Fahrbahn. Einfriedungen mit einer Höhe bis 80 cm über angrenzendem Niveau gelten nicht als sichtbehindernd.).
- (3) In den höherwertigen Straßenzügen (Bundesstraße, Landesstraße) dürfen Einfriedungen als Lärmschutzwände mit einer max. Höhe von 2,5 m ausgeführt werden. Im

Bereich von Industrie- und Betriebsgebieten darf von der maximalen Höhe für Lärmschutzwände abgewichen werden, sofern es aus Sicht des Anrainerschutzes in Bezug auf Emissionen nachweislich erforderlich ist. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie muss bei Höhen über 2 m mindestens 1 m betragen. Die straßenseitige Ansicht muss gegliedert gestaltet sein und die Oberfläche muss eine architektonische Struktur aufweisen.

§ 5 Garagen und Abstellplätze

(1) Gemäß § 63 der NÖ Bauordnung 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen in allen Punkten des § 63 NÖ BO 2014 i.V.m § 11 NÖ BTV 2014 erhöht und zwar auf 1,5 Stellplätze je Verwendungszweck. Kommastellen sind aufzurunden auf die nächste volle Zahl.

Gemäß § 63 der NÖ Bauordnung 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen in allen Punkten des § 63 NÖ BO 2014 i.V.m § 11 NÖ BTV 2014 ab 3 Wohneinheiten erhöht und zwar auf 2 Stellplätze je Verwendungszweck. Von den oben genannten Bestimmungen kann bei folgenden Einrichtungen erforderlichenfalls abgegangen werden: Einrichtungen des betreuten Wohnen, Altenheime, altersgerechtes Wohnen und vergleichbare Einrichtungen.

(2) Ein Vorplatz im Ausmaß von mindestens 2,5 m x 5 m (Breite x Tiefe) ist, aus Gründen der Flüssigkeit des Verkehrs, vor jeder Kleingarage bzw. Garageneinfahrt pro Bauplatz vorzusehen, ausgenommen wenn auf dem benachbarten Bauplatz ein Bauwerk an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie errichtet ist. Der Vorplatz darf an der Straßenfluchtlinie nicht eingefriedet werden.

(3) Innerhalb großer PKW-Abstellplätze (ab 10 PKW) sind ausreichend Bäume zu pflanzen (Richtmaß: 1 Baum je 8 bis 10 Stellplätze).

(4) Lt. § 64 Abs. 10 NÖ Bauordnung 2014, ist pro Grundstück eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Eine weitere Ein- und Ausfahrt des Grundstückes darf – unter den Voraussetzungen der §§ 63 ff NÖ BO 2014 und den darauf aufbauenden Bestimmungen – nur dann errichtet werden, wenn die Errichtung auf Kosten des Bauwerbers erfolgt. Sonstige verkehrs- bzw. straßenrechtliche Regelungen bleiben davon unberührt.

§ 6 Freiflächen

Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

[...]

Bebauungsplan Stadtgemeinde St. Valentin
Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

.....

Festlegung von „Freiflächen“ gemäß § 6:

- F1 Errichtung einer Lärmschutzwand und straßenseitig dichte Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und/oder Hecken und Bäume).
- F2 Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand und einer 2,5 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten.
- F3 Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten.
- F4 Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten in einer Tiefe von 3 m.
- F5 Freihalten zum Zweck der privaten bzw. öffentlichen Verkehrserschließung.
- F6 Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in einer Breite von 0,5 m und einer 2,0 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke).
- F7 Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke).

BAULICHE AUFLAGEN FÜR FEINKÖRNIGE BÖDEN BEI EINFACHEN NEBENGEBÄUDEN:

Folgende bautechnische Vorgaben sind zwingend ein zu halten:

- a) Bei einem Nebengebäude (z.B. Garage) ohne Kellergeschoss ist eine doppelt bewehrte Stahlbetonplatte 30 cm dick auf einen bewehrten Kranz aus Frostschrüzen zu setzen. Die Bewehrung muss wieder der Mindestbewehrung für Biegebalken entsprechen und mit der Bewehrung der Bodenplatte kraftschlüssig verbunden werden. Damit entsteht ein in sich steifer Gründungskörper. Die Einbindetiefe der Frostschrüzen muss dabei mindestens 1,5 m unter OK Urgelände reichen, um die Effekte von Quellen und Schwinden der Tonschichten verträglich zu halten.
- b) Die Arbeitsgräben sind mit bindigem Material (anstehendes Material kann verwendet werden) zu hinterfüllen und lagenweise zu verdichten. Damit wird das Ausbilden einer Wanne (Auftrieb !) verhindert.
- c) Es dürfen keine Drainagen angeordnet werden.
- d) Die Versickerung der Dachwässer ist nicht zulässig. Vielmehr sind die Dach- und Oberflächenwässer von versiegelten Flächen in einen Regenwasserkanal ein zu leiten.
- e) Bei Einhaltung der Maßnahmen ist bei den oben beschriebenen Bauwerken mit Setzungen von max. 1-2 cm zu rechnen. Aufgrund der steifen Ausführung der Gründungskörper können diese von den Bauwerken erfahrungsgemäß schadlos aufgenommen werden. Leitungsanschlüsse vom Bauwerk in den Untergrund (Kanal, Wasser, Gas etc) müssen entsprechend flexibel (beweglich) ausgeführt werden, damit sie durch die genannten, anfänglichen Bodenbewegungen nicht abreißen.
- f) Im Bauzustand ist die Aushubsohle vor Durchfeuchtung zu schützen (Abdecken mit Planen, tiefer liegender Pumpensumpf). Eine rasche Versiegelung durch eine Sauberkeitsschicht (10 cm Magerbeton) ist an zu streben.

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Baudirektion
Abteilung Allgemeiner Baudienst
Geologischer Dienst
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

BAULICHE AUFLAGEN FÜR FEINKÖRNIGE BÖDEN BEI EINFACHEN GEBÄUDEN:

Diese Empfehlungen, Auflagen gelten grundsätzlich für Einfamilienhäuser mit maximal 2 Geschossen in Massiv- oder Leichtbau und einem Kellergeschoß. Damit ist mit Bodenpressungen von max. 70-80 kN/m² zu rechnen.

Folgende bautechnische Vorgaben sind zwingend ein zu halten:

- a) Wenn ein Keller geplant ist, so ist dieser als „steife Schachtel“ aus zu bilden. Das bedeutet die Ausführung einer Bodenplatte mit 30 cm Dicke, bewehrt nach der „Richtlinie für Weiße Wannen“ der Österreichischen Vereinigung für Beton und Bautechnik (wasserdicht). Kelleraußenwände- und decke in Stahlbeton mindestens 20 cm dick und mindestbewehrt bzw. nach statischem Erfordernis gem. ÖN EC 1992.
- b) Bei Ausführung ohne Unterkellerung ist eine doppelt bewehrte Stahlbetonplatte mind. 30 cm dick auf einen bewehrten Kranz aus Frostschränken zu setzen. Die Bewehrung muss wieder der Mindestbewehrung für Biegebalken entsprechen und mit der Bewehrung der Bodenplatte kraftschlüssig verbunden werden. Damit entsteht ein in sich steifer Gründungskörper. Die Einbindetiefe der Frostschränken muss dabei mindestens 1,5 m unter OK Urgelände reichen, um die Effekte von Quellen und Schwinden der Tonschichten verträglich zu halten.
- c) Die Arbeitsgräben sind mit bindigem Material (anstehendes Material kann verwendet werden) zu hinterfüllen und lagenweise zu verdichten. Damit wird das Ausbilden einer Wanne (Auftrieb !) verhindert.
- d) Es dürfen keine Drainagen angeordnet werden. Die Keller sind daher dicht aus zu führen (Weiße oder Schwarze Wanne).
- e) Die Versickerung der Dachwässer ist nicht zulässig. Vielmehr sind die Dach- und Oberflächenwässer von versiegelten Flächen in einen Regenwasserkanal ein zu leiten.

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Baudirektion
Abteilung Allgemeiner Baudienst
Geologischer Dienst
3100 St. Pölten, Landhausplatz 1